

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB BRF Vänerblick i Hammarö



HSB – där möjligheterna bor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
221 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
10654 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
12%



ENERGIKOSTNAD
159 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSVIGT
894 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vänerblick i Hammarö med säte i Värmlands län, Hammarö Kommun org.nr. 769636-7718 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hammarö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mörmon 19:4	2018-09-26	2020

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 434
22	p-platser (varav en avser gästparkering)	0
Totalt 44 objekt		1 434

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 14 st 3 rok, 2 st 3.5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anders Haster	Ordförande	2021-07-01
Ingvar Jansson	Ledamot	2021-07-01
Ulf Engström	Ledamot	2021-07-01
Berit Wikström	Ledamot	2021-07-01
Anette Karlsson	HSB-ledamot	2020-10-15
Ann-Maj Jansson	Suppleant	2021-07-01
Jessica Ericsson	Suppleant	2022-06-21
Alexander Engström	Suppleant	2021-07-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Haster, Berit Wikström, Jessica Ericsson (fd Winslow) samt Ingemar Johansson (revisor) och Mattias Wärme (valberedning).

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ingvar Jansson, Ulf Engström, Berit Wikström och Anders Haster.

Revisorer har varit: Ingemar Johansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Åke Thermell (sammankallande) samt Mattias Wärme, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. Extrastämma för beslut om nya stadgar hölls 2023-12-06.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

För att ta höjd för högre kostnader generellt och för att möta ett ränteläge som pekade uppåt höjdes avgiften med 2% från andra kvartalet 2023.

I November månads budgetarbetet fattade vi ett beslut att höja avgiften med ytterligare 15% pga av det väldigt höga ränteläget i samband med låneomläggning i Dec.

Vi har även delfinansierat det nya cykelgaraget med ett mindre lån. Denna avgiftshöjning om 15% effektueras från första kvartalet 2024. Beroende på hur ränteläget utvecklar sig kan ytterligare avgiftshöjningar inte uteslutas i samband med lånefall i Dec 2024. Vi har även beslutat att höja parkeringsavgiften till 400:-/ mån som styrelsen bedömer vara ett mer marknadsriktigt pris.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, den uppdaterades 2023-09-26. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-26.

Inga större underhållsåtgärder planeras i närtid varför det finns tid att förbättra det ekonomiska läget de kommande åren. Under 2023 har föreningen färdigställt de planerade 4 laddningspunkter för elbilar som planerats och erhållit bidrag från Naturvårdsverket för detta. Vi har också beslutat att göra det möjligt för oss att i framtiden hyra ut eventuellt outnyttjade parkeringsplatser till icke medlemmar.

Vi har även färdigställt vårt nya cykelgarage och flyttat in i detta. Vi har här ansökt om bidrag från boverket för att också kunna erbjuda parkering av hjälpmedel såsom rullstolar, permobiler, rullatorer och annat som används frekvent och som underlättar för medlemmar med detta behov.

Vi har också färdigställt vårt nya styrelserum i gamla cykelgaraget och tagit detta i bruk.

I Juni invigde vi formellt vår äng "Lillängen" vilket uppmärksammades i några artiklar i media. Vi ser med förväntan fram emot hur denna äng kan utvecklas på olika sätt.

Vi har genomfört en Obligatorisk Ventilations Kontroll och passade då på att också rengöra ventilations systemet. Alla värden var utan anmärkning.

Vi har också fått den ganska omfattande garantiåtgärden avseende sprickbildning i fogar i våra lägenheter åtgärdad. Detta på ett bra och smidigt sätt.

Vi har haft en viss omsättning i föreningen och vill hälsa våra nya medlemmar välkomna.

Vår trivselgrupp har fortsatt att jobba för vår trivsel i föreningen och vi tackar gruppen för alla trevliga initiativ som tagits.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2022, Ombyggnad av parkering (markarbete och målning) i syfte att skapa en ny service parkering och kunna erbjuda en parkering till varje lägenhet.

2022, Inhägnad av området S om bostadshus med Gärdesgård i syfte att öka trivsel och skapa en attraktiv utemiljö i linje med HSB och Vänerblicks ambitioner om ökad biologisk mångfald.

2023, Nybyggnad av planerat cykelgarage har fullföljts och tagits i bruk.

2023, Vi har färdigställt det planerade styrelserummet i gamla cykelgaraget och tagit detta i bruk.

2023, De beslutade 4 elbilsaddstationer som beställts har levererats och monterats och bidrag från Naturvårdsverket har erhållits.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Inga större åtgärder planeras under de närmaste 5 åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 29 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 29.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	221	217	281	126	0
Skuldsättning, kr/kvm	10 654	10 576	10 721	10 831	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 654	10 576	10 721	10 831	0
Räntekänslighet, %	13	13	13	43	0
Energikostnad, kr/kvm	159	162	158	42	0
Årsavgifter, kr/kvm	894	814	814	814	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	86	87	116	0
Totala intäkter, kr/kvm	950	945	939	700	0
Nettoomsättning, tkr	1 362	1 355	1 346	1 004	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-109	-155	5	49	0
Soliditet, %	70	71	70	66	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Från 2023 ingår el- och vattenavgifter (IMD) i beräkningen av årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust: Föreningen redovisar ett minusresultat för 2023, vilket främst beror på högre räntekostnader samt ett förhöjt kostnadsläge generellt sett. Styrelsen räknar med att de avgifts- och hyreshöjningar som genomförts kommer att innebära att kassaflödet blir positivt under 2024, förutsatt att inget anmärkningsvärt inträffar. Styrelsen följer löpande upp den ekonomiska ställningen i föreningen.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	35 563 000	0	0	35 563 000
Upplåtelseavgifter, kr	1 542 000	0	0	1 542 000
Underhållsfond, kr	403 141	0	331 312	734 453
S:a bundet eget kapital, kr	37 508 141	0	331 312	37 839 453
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-360 434	-155 430	-331 312	-847 176
Årets resultat, kr	-155 430	155 430	109 237	-109 237
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-515 864	0	-222 075	-956 413
S:a eget kapital, kr	36 992 277	0	109 237	36 883 040

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 355 000 kr samt ianspråktagande skett med 23 688 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-515 865
Årets resultat, kr	-109 237
Reservation till underhållsfond, kr	-355 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	23 688
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-956 414

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-956 414
------------------------------------	-----------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 362 359	1 354 647
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 362 359	1 354 647
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-570 466	-592 700
Övriga externa kostnader	Not 4	-235 226	-220 295
Personalkostnader	Not 5	-92 468	-123 774
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-402 844	-398 225
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 301 004	-1 334 995
RÖRELSERESULTAT		61 355	19 653
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		7	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-170 599	-175 083
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-170 592	-175 083
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-109 237	-155 430
ÅRETS RESULTAT		-109 237	-155 430

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	51 857 656	51 707 808
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	21 375
Summa materiella anläggningstillgångar		51 857 656	51 729 183
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		51 858 156	51 729 683
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 656	0
Övriga fordringar	Not 10	7	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	150 105	22 381
Summa kortfristiga fordringar		151 768	22 381
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	445 504	684 940
Summa kassa och bank		445 504	684 940
Summa omsättningstillgångar		597 272	707 322
SUMMA TILLGÅNGAR		52 455 428	52 437 005

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	37 105 000	37 105 000
Fond för yttre underhåll	734 453	403 141
Summa bundet eget kapital	37 839 453	37 508 141
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-847 176	-360 434
Årets resultat	-109 237	-155 430
Summa ansamlad förlust	-956 414	-515 864
Summa eget kapital	36 883 039	36 992 277
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 4 542 992	9 779 244
Summa långfristiga skulder	4 542 992	9 779 244
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	10 734 252	5 386 252
Leverantörsskulder	22 927	28 144
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 2 529	2 894
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 269 688	248 194
Summa kortfristiga skulder	11 029 396	5 665 484
Summa skulder	15 572 388	15 444 728
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	52 455 428	52 437 005

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	61 355	19 653
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	402 844	398 225
	<u>464 198</u>	<u>417 878</u>
Erhållen ränta	7	0
Erlagd ränta	-161 750	-174 586
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>302 455</u>	<u>243 292</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-129 387	11 482
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	7 063	-26 640
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	180 131	228 134
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-531 316	-21 375
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-531 316	-21 375
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	111 748	-208 252
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	111 748	-208 252
ÅRETS KASSAFLÖDE	-239 436	-1 493
Likvida medel vid årets början	684 940	686 434
Likvida medel vid årets slut	445 504	684 940
	<u>-239 436</u>	<u>-1 493</u>

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år
Avskrivningstid på nybyggnation (cykelförråd):	30 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 190 367	1 166 952
Hysesintäkt garage och bilplatser	74 700	75 600
Konsumtionsavgift vatten	36 363	39 433
Konsumtionsavgift el	55 533	59 161
Försäljning egenproducerad el	2 770	8 911
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 626	4 590
	1 362 359	1 354 647
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-20 467	-41 308
El	-124 601	-131 187
Uppvärmning	0	3 078
Vatten	-103 383	-104 495
Renhållning	-33 849	-32 685
TV, bredband, iptelefoni	-64 770	-64 821
Serviceavtal	-13 703	-39 319
Hissar serviceavtal & besiktning	-11 041	-8 946
Förvaltningskostnader	-135 876	-66 591
Försäkringar	-25 665	-23 477
Periodiskt underhåll	-23 688	-67 859
Övriga driftskostnader	-13 425	-15 090
	-570 466	-592 700
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll installationer	-23 688	0
Underhåll mark och utemiljö	0	-67 859
	-23 688	-67 859
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 250	-11 625
Övriga förvaltningskostnader	-185 765	-171 038
Kostnader överlåtelse och panter	-1 313	-4 571
Föreningsverksamhet	-1 226	-180
Kontorsutrustning och -material	-778	-6 113
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-825	-578
Konsulter	0	-1 500
Förbrukningsinventarier	-16 115	-9 006
Medlemsavgifter HSB	-12 350	-12 350
Stämma och styrelse	-2 605	-3 335
	-235 226	-220 295
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har ingen anställd personal		
Arvode till styrelsen	-69 825	-106 240
Övriga arvoden	-2 000	0
Övriga personalkostnader	-1 250	0
Revisionsarvode	-2 000	-1 000
Sociala avgifter	-17 393	-16 534
	-92 468	-123 774
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-399 606	-398 225
Markanläggningar	-3 238	0
	-402 844	-398 225

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 7 BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	47 787 000	47 787 000			
Årets omklassificering från pågående nyanläggning	497 191	0			
Ingående anskaffningsvärde mark	4 850 000	4 850 000			
Anskaffningsvärde markanläggningar laddstolpar	55 500	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 189 691	52 637 000			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-929 192	-530 967			
Årets avskrivningar byggnader	-399 606	-398 225			
Årets avskrivningar markanläggningar	-3 238	0			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 332 035	-929 192			
Utgående redovisat värde	51 857 656	51 707 808			
Redovisade värden byggnader	46 955 393	46 857 808			
Redovisade värden mark	4 850 000	4 850 000			
Redovisade värden markanläggningar	52 263	0			
Fastighetsbeteckning:	Mörmon 19:4				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2020	21 000 000	2 151 000	23 151 000	23 151 000
		21 000 000	2 151 000	23 151 000	23 151 000
Ställda säkerheter		2023-12-31	2022-12-31		
Fastighetsinteckning		15 627 000	15 627 000		
Summa ställda säkerheter		15 627 000	15 627 000		
Not 8 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR					
Ingående värde pågående nyanläggningar	21 375	0			
Årets Investering	475 816	21 375			
Omklassificering till Byggnader och mark	-497 191	0			
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	21 375			
Pågående nyanläggningar avser cykelförråd					
Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
	500	500			
Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	7	0			
	7	0			
Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	150 105	22 381			
	150 105	22 381			

	2023-12-31	2022-12-31
Not 12 KASSA OCH BANK		
Nordea	144 972	628 465
Swedbank	300 532	56 475
	445 504	684 940

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	1,27%	2024-12-18	5 078 000	50 000
Nordea	4,44%	2024-12-20	5 178 000	0
Nordea	0,99%	2025-12-17	4 701 244	158 252
Nordea	4,93%	2024-10-11	320 000	10 668
			15 277 244	218 920

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 542 992**

Nästa års amortering av långfristig skuld 158 252
Lån som ska konverteras inom ett år 10 576 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **10 734 252**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,90%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 875 680
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 14 182 644

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	529	894
Övriga kortfristiga skulder	2 000	2 000
	2 529	2 894

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna sociala avgifter	15 788	15 000
Upplupna räntekostnader	15 574	6 725
Förutbetalda årsavgifter och hyror	111 897	107 473
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	126 429	118 996
	269 688	248 194

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Haster

.....
Anette Karlsson

.....
Berit Wikström

.....
Ingvar Jansson

.....
Ulf Engström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ingmar Johansson
Revisor vald av föreningsstämman

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vänerblick i Hammarö, org.nr. 769636-7718

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vänerblick i Hammarö för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen avses bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till

omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller,

om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vänerblick i Hammarö för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.



Anmärkning

Föreningen har under året uppfört ett cykelgarage, vilket enligt föreningens stadgar kan vara en åtgärd som borde ha beslutats av en stämma.

Karlstad

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingmar Johansson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Vänerblick i Hammarö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS HASTER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 10:39:48



BERIT WIKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 07:37:13



ANETTE KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 11:32:00



ULF ENGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 18:44:41



INGVAR JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 11:41:24



INGMAR JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 13:37:04



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 14:23:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Vänerblick i Hammarö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGMAR JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 13:34:47



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 14:25:08

